

关于物业管理服务的定点采购馆合同补充协议

甲方：上海市浦东新区规划设计研究院

乙方：上海陆家嘴物业管理有限公司

鉴于，

甲乙双方已于 2023 年 3 月 13 日签订“关于物业管理服务的定点采购馆合同”合同编号：11N4250725362023201(以下简称“原合同”)现就规划院大楼（物业名称）物业管理服务相关事宜双方协商一致，特订立本补充协议。

第 1 条 物业基本情况

物业名称 规划院大楼（以下简称本物业）

物业类型 科研办公

坐落位置 浦建路 241 号

建筑面积 4500.58 平方米

第 2 条 服务质量标准依据

相关法律规定以及本协议的约定。

第 3 条 物业管理服务内容和要求

根据双方约定，乙方为本物业管理区域的甲方提供以下物业管理服务内容。

3.1 综合管理。根据本物业的特点和甲方授权的服务要

求，组织协调专业服务单位做好物业管理服务工作。

3.2 建筑及设备设施管理。做好物业管理区域建筑物及设施设备的检查和日常运行和零星维修工作：国家规定需持证上岗的工种必须持证上岗（如进行高压相关操作员工必须持有高压证等）：定时进行法律法规要求的维护保养工作：

科学检测、诊断故障，确保设施设备安全运行：做好设备事故预防和处理工作：如甲方有特殊线路或设备改造需求，应提供配合保障工作。

3.3 保洁服务。做好物业管理区域公共部位和相应场所的清洁卫生、消杀灭害等工作，如业主方提出要求，应进行无干扰的办公室内清洁服务，并定时进行深度保洁。

3.4 绿化养护和管理。做好物业管理区域内室内公共场所绿化摆花的养护、管理工作，并根据时节变化呈现不同视觉效果。

3.5 公共秩序管理。维护物业管理区域全天候公共秩序，加强安全管理，包括人员出入管理、安全巡视、车辆管理、24小时物业监控和突发事件处理等，保证夜晚及节假日双人在岗。

3.6 消防防灾管理。完善各类消防管理制度，落实消防工作责任制，负责物业管理服务区域的消防监控值班和巡查，消除火灾等安全隐患，按要求制定应急预案并定期开展预案演练，一旦发生火灾等灾情及时报告，并配合相关部门及甲

方做好处置应对。

3.7 以上服务工作做好日志记录每季度汇总后提交甲方作为支付费用的依据。相关物业服务内容及要求明细详见协议附件一。

第 4 条 物业维修养护

4.1 甲方所支付物业费用中已包含物业维修日常小修费用。超过物业维修日常小修费用标准的维修项目，乙方需按维修申报程序向甲方申请，列入物业维修日常小修费用的单项单件维修费用（含物件更换费用），另行支付。

4.2 物业大中修和应急专项维修费用由甲方按照大中修维修申报程序向有关部门申请。

4.3 甲方应创造条件，指导、协助乙方推进物业维修信息化管理，提高物业管理水平。

第 5 条 物业管理服务收费计价方式和支付方式

5.1 物业管理服务费用由以下项目构成：

- (1) 管理服务人员费用：
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的小修小补费用：
- (3) 物业管理区域清洁卫生费用：
- (4) 物业管理区域室内绿化养护费用：
- (5) 物业管理区域秩序维护费用：

5.2 在本协议履行期限内，如遇政府政策性调价、最低工资和社会保险费基数调整、增设缴费项目等情况，甲乙双

方可通过协商，对物业管理服务费作相应调整。

5.3 经双方共同协商确认，合同签订的服务金额为 970176 元。服务期限为 2023 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日。

第 6 条 违约责任

6.1 乙方按协议约定的质量标准履行管理服务职责而甲方无正当理由逾期支付管理服务费用的，甲方应按同期银行活期利率计算滞纳金。

6.2 乙方未按协议约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲方造成损失的，乙方须及时整改，并在双方协定期限内达到甲方或第三方评估机构认定的管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服务费用；乙方延迟履行超过 10 日的，甲方有权解除本协议，并要求乙方承担违约责任。

6.3 乙方未按协议约定的质量标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿；因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现协议目的的，甲方有权解除协议。

6.4 因乙方原因导致重大火灾、失窃、泄密、贿赂等事件的，甲方有权解除协议，并要求乙方赔偿相关损失。

第 7 条 与原合同关系

本补充协议为原合同的有效组成部分，与原合同具有同

等法律效力：原合同与本补充协议约定不一致的，以补充协议为准：除本补充协议约定的事项外，甲乙双方权利义务均仍按照原合同执行。

第 8 条协议生效

本协议自甲乙双方盖章之日起生效。协议附件与本协议具有同等法律效力。本协议一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份。

附件一：物业服务内容及要求明细

附件二：甲方委托乙方支付相关服务单位明细及金额表

甲方：上海市浦东新区规划设计研究院 甲方：上海陆家嘴物业管理有
限公司

(公章或协议专用章)

(公章或协议专用章)

法定代表人或其授权代表：

法定代表人或其授权代表：

(签字)

(签字)

地址：上海市浦东新区浦建路
241 号

地址：上海市浦东新区锦安东
路 583-585 号

邮政编码：200127

邮政编码：201204

电话：021-58899851

电话：021-50810333

传真：021-58899672

传真：021-50599910

开户银行：农行浦东分行营业部

开户银行：建行上海浦东分行

账号：03340300040021435

账号：31001520313056011106

签约时间： 年 月 日

签约地址：中国上海市浦东新区

(以下无正文)

附件一：

序号	项目	备注
1	人员配置(含保安、保洁)	≥ 10 人
2	电梯维保及年检	600 元/台, 2 台年检 800 元/台; 含限速器 300/台/年
3	空调清洗检测	含一年两次清洗及检测
4	消防维保及年检	报警系统、喷淋系统、消火栓系统的外判测试 2 元/平方/年
5	绿化租摆	
6	灭虫	两次/月
7	排污费	
8	设备巡检、小修急修及零星维修小型物耗	
9	小计	
10	企业管理费	
11	税金	6%

附件二：

表一：员工综合薪资

岗位	岗位	人数	工资标准	月工资总计	年工资总计	备注
保安	主管	1	12,500	12,500	150,000	基本工资7000 (高压证) 含社保、福利制服
	保安监控	4	5,800	23,200	278,400	含(消控证、制服)
	机动保安	2	5,800	11,600	139,200	含制服
	小计	7		47,300	567,600	
保洁	保洁领班	1	4,600	4,600	55,200	含制服
	内保洁	2	4,600	9,200	110,400	含制服
	小计	3		13,800	165,600	
	人工总计	10		61,100	733,200	

表二：费用合计一览表

序号	项目	面积	管理费单价	月小计	年小计	备注
1	人员薪资			61,100	733,200	见表一
2	电梯维保及年检			1,317	15,800	600元/台, 2台年检800元/台; 含限速器300/台/年
3	空调清洗检测	85.5匹	120元/匹	855	10,260	含一年两次清洗及检测
4	消防维保及年检	4500	2元/年	750	9,000	报警系统、喷淋系统、消火栓系统的外判测试2元/平方/年
5	绿化租摆			3,000	36,000	
6	灭虫			250	3,000	两次/月
7	排污费			167	2,000	
8	设备巡检、小修急修及零星维修小型物耗			4,250	51,000	
9	小计			71,688	860,260	
10	企业管理费			4,583	55,000	
11	税金			4,576	54,916	6%
12	合计	4500	215.59	80,848	970,176	

其他说明:

- 1、工程维修及设备设施(电梯、空调、消防设施、配电等)维修材料费另计, 按实结算;
- 2、日常耗材(纸张、洗手液、垃圾袋、保洁耗材等), 按实向业主方申请领用;

其他说明：

1、工程维修及设备设施(电 梯、空调、消防设施、配电等)维修材料费另计,按实结算；

2、日常耗材(纸张、洗手液、垃圾袋、保洁耗材等),按实向业主方申请领用。